

Così rinasce la Torre Velasca

La proprietà passerà agli americani di Hines. Il piano per rilanciare uno degli edifici simbolo di Milano

Chi sono



Mario Abbadessa
35 anni, è il più giovane senior managing director di Hines Italia, gruppo internazionale immobiliare



Fabrizio Palenzona
66 anni, ex vicepresidente di Unicredit, è presidente di Prelios SpA, società di gestione e servizi immobiliari

di Rita Querezè

È un pezzo inconfondibile dello skyline di Milano. Parliamo della Torre Velasca, a due passi dal Duomo. Bene, oggi le chiavi dell'edificio passano di mano. Da Unipol, l'attuale proprietario, agli americani di Hines.

Si tratta di un'operazione da circa 220 milioni di euro, di cui 150-160 per l'acquisizione dell'immobile e il resto per i lavori di ristrutturazione. Compresa una riqualificazione della piazza circostante. D'altra parte la Torre Velasca, progettata nella prima metà degli anni Cinquanta e terminata nel 1957, ha compiuto 62 anni. Ogni intervento dovrà avere il via libera dalla Soprintendenza alle Belle Arti visto che dal 2011 l'edificio è sottoposto a vincolo.

«Che la torre passi di mano e venga acquisita da una società straniera non mi dispiace certo, non ci vedo nulla di strano. L'importante è che venga rispettata come bene storico e artistico», valuta con pragmatismo Alberico Belgiojoso, erede dello studio

BBPR che progettò la torre negli anni 50. Ciascuna lettera è l'iniziale di un socio: Lodovico Belgiojoso, Enrico Peresutti ed Ernesto Rogers. E poi Gianluigi Banfi. «Quest'ultimo durante la Seconda Guerra mondiale finì internato a Mauthausen assieme a mio padre. Lui però fu meno fortunato e non tornò», ricorda Alberico Belgiojoso.

Tornando a oggi, Unipol, tramite l'advisor JLL aveva ricevuto le offerte vincolanti di

sei invitati alla gara (tra gli altri Blackstone, Merope e un fondo coreano). Alla fine è stata scelta Hines. L'Italia è solo uno dei 100 Paesi in cui è presente la società americana. Da quando è arrivata, tre anni fa, Hines ha mobilitato 2 miliardi di euro, esclusivamente su Milano. A breve un altro miliardo sarà investito su Milano-Sesto San Giovanni e su San Siro. Il gruppo ha contribuito tra i vari progetti alla riqualificazione della centralissima piazza Cordusio, scelta da insegne come Starbucks e Uniqlo.

L'operazione «Velasca» — che ha avuto Mediobanca come advisor finanziario — è stata chiusa con capitale di Hines e ha visto il supporto di Prelios: la società presieduta da Fabrizio Palenzona gestirà l'immobile tramite uno dei suoi fondi. A guidare Hines in Italia è invece Mario Abbadessa, un giovane manager (35 anni) già senior del settore, convinto che la sfida per le metropoli sia creare aree abitative con alti standard di sostenibilità e in grado di rispondere con servizi mirati ai bisogni di coppie,

studenti e anziani. Nello stesso anno in cui la Torre Velasca veniva inaugurata — il '57 — Gerald Douglas Hines fondò da solo la Hines Interests. L'anno successivo assunse il suo primo dipendente e ingrandì l'ufficio. Qualcosa dunque lega le due imprese. Gerald Hines oggi siede nel comitato esecutivo della società assieme al figlio Jeffrey.

Come ricorda Alberico Belgiojoso, la torre venne progettata in un'area distrutta dalla guerra con l'obiettivo di rappresentare un'architettura moderna, nel cosiddetto «international style» ma nello stesso tempo mantenendo un riferimento alla storia del contesto. La forma che si allarga verso l'alto da una parte serviva a richiamare

La vicenda

● La storica (62 anni) Torre Velasca è stata venduta da Unipol al gruppo statunitense Hines per 220 milioni di euro, di cui 150-160 per l'acquisizione e il resto per la ristrutturazione che dovrà essere approvata dalla Soprintendenza alle Belle Arti

re le antiche torri medioevali e dall'altra a sfruttare lo spazio là dove era disponibile: in altezza. Per rispettare il contesto venne però messo un limite: la Madonnina che svetta sopra il Duomo. Infatti la Torre Velasca è esattamente un metro più bassa.

Nella parte più stretta vennero ricavati uffici. Qui negli ultimi anni Unipol non ha rimpiazzato diversi affittuari in uscita. Per un certo periodo si è parlato della possibilità di trasformare questa area della torre in un albergo. La parte più alta e più larga, invece, è da sempre riservata ad abitazioni private. «Dagli anni 50 alcuni bisogni funzionali sono cambiati, ma credo che ancora oggi la Torre Velasca continui a rispondere alle esigenze della nostra città», dice Belgiojoso. Anche il signor Hines ne è convinto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La parola

VELASCA

La Torre Velasca è un grattacielo di 26 piani, a Milano. Il nome deriva dalla piazza in cui si trova, a sua volta intitolata fin dal XVII secolo al governatore spagnolo Juan Fernández de Velasco. Fu progettata dallo Studio Bbpr, su un'area del centro che era stata devastata dai bombardamenti angloamericani del 1943



FOTO ANDREA CHERCHI

292

Giorni

Il tempo che è stato necessario per costruire la torre, tra il 1956 e il 1957: 8 in meno rispetto al tempo previsto nella progettazione, avviata su incarico della società Rice, con la collaborazione dell'ingegner Arturo Danusso



📍 Londra, manifestazioni di interesse intorno a 1 miliardo

In vendita il Ritz, dalle sue stanze è passata la storia

DAL NOSTRO CORRISPONDENTE

LONDRA La sua storia è materia di leggenda: da quando aprì i battenti nel 1906, il Ritz ha visto passare per le sue stanze i potenti e famosi, da Winston Churchill a Charlie Chaplin, da Jackie Onassis, che lo definì «un paradiso», a Margaret Thatcher, che trascorse i suoi ultimi giorni in una delle sue suite. Ma ora quello che è uno degli alberghi più prestigiosi del mondo potrebbe essere messo in vendita: e il prezzo sfiora il miliardo (800 milioni di sterline, per la precisione,



Charlie Chaplin (foto), Paul Getty, Churchill, Eisenhower erano affezionati clienti del Ritz di Londra

che sono circa 900 milioni di euro). Gli attuali proprietari sono i gemelli ultra ottuagenari Sir David e Sir Frederick Barclay, noti anche per avere in portafoglio uno dei più importanti quotidiani inglesi, il *Daily Telegraph*. Avevano portato a casa il Ritz, nel 1995, per soli 75 milioni di sterline: un buon affare, che ha continuato a dare frutti. Il Ritz procura infatti non solo immenso prestigio, ma anche decenti profitti (l'anno scorso ha registrato ricavi per quasi 50 milioni e utili per 15). È anche per questo che finora i gemelli



La storia L'hotel aprì il 24 maggio 1906; in stile neoclassico, è uno dei più rinomati al mondo

Barclay avevano respinto tutte le offerte di acquisto, giudicate largamente insufficienti: ma adesso hanno ricevuto «manifestazioni di interesse» che navigano verso il miliardo. A questa cifra, si può fare. Ma chi potrebbero essere gli acquirenti? A questi livelli si muovono solo fondi di *private equity* specializzati in investimenti immobiliari, come Blackstone. Ma è più probabile che a staccare l'assegno sia alla fine un fondo sovrano, ossia una cassaforte di Stato, verosimilmente



Margaret Thatcher, ex primo ministro del Regno Unito, morì al Ritz l'8 aprile del 2013

mediorientale o asiatica. In *pole position* ci potrebbe essere la famiglia reale del Qatar, che ha già acquistato qualche anno fa alcuni degli hotel più lussuosi di Londra, come il Claridge's, il Berkley e il Connaught. E in quella occasione gli emiri, che detengono pure i grandi magazzini Harrod's, scucirono un miliardo e mezzo di sterline. Per chi può permettersi molto meno, ci si può sempre accomodare nei suoi saloni per un decadente *champagne tea*.

Luigi Ippolito
© RIPRODUZIONE RISERVATA